

ZMLUVA O NÁJME

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: **Mesto Košice**
Trieda SNP č. 48/A, 040 11 Košice
IČO: 00 691 135
Zastúpený Ing. Jaroslavom Polačekom, primátorom

(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomcovia: **Ladislav Barna**

Agnesa Barnová

Zdenka Muránska

(ďalej ako „nájomcovia“)
(prenajímateľ a nájomcovia ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom v plnom rozsahu a uzatvárajú nájomnú zmluvu nasledovného znenia:

PREAMBULA

- Nájomcovia sú dlhodobo (minimálne od roku 1983 na základe evidenčného listu zo dňa 07.01.1983) užívatel'mi nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, zapísaných na liste vlastníctva č. 12576, nachádzajúcich sa v k. ú. Hustáky:
 - dom súpisné číslo 1249 stojaci na pozemku – parcele registra CKN č. 3612/1 o výmere 54 m², druh: zastavané plochy a nádvorie,
 - pozemok parcela registra CKN č. 3612/2 o výmere 225 m², druh: záhrada.
- Predmetom zmluvy je zosúladenie skutočného stavu so zmluvnou dokumentáciou, nakoľko k uzavretiu zmluvy o nájme bytu v písomnej forme doposiaľ nedošlo (nehnuteľnosti boli užívané na základe nájomného vzťahu uzavretého konkludentným spôsobom).
- Z dôvodu prehľadnosti a právnej istoty, vzhľadom k tomu, že k uzavretiu písomnej nájomnej zmluvy doposiaľ nedošlo, sa zmluvné strany v zmysle § 570 Občianskeho zákonníka dohodli na nahradení doterajšieho záväzku novým záväzkom v tom zmysle, že touto nájomnou zmluvou sa v plnom rozsahu nahrádza doterajší nájomný vzťah, existencia ktorého vyplýva z evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie bytu zo dňa 07.01.1983, ktorý zaniká okamihom nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

I. PREDMET NÁJMU

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, zapísaných v KN Správy katastra Košice na LV č. 12576 ako:
 - dom súpisné číslo 1249 stojaci na pozemku – parcele registra CKN č. 3612/1 o výmere 54 m², druh: zastavané plochy a nádvorie,
 - pozemok parcela registra CKN č. 3612/2 o výmere 225 m², druh: záhrada.

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Huštáky, obec Košice – Staré mesto, okres Košice (ďalej ako „predmet nájmu“)

- 1.2. Rodinný dom pozostáva z 2 izieb a príslušenstva,

II. DOBA A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy do užívania na dobu neurčitú.
- 2.2. Účelom nájmu je zabezpečovanie bývania nájomcov, bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

III. NÁJOMNÉ A PLATBY ZA PREVÁDZKOVANÉ NÁKLADY

- 3.1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a to v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu vypracovaného správcom predmetu nájmu – Bytovým podnikom mesta Košice, s.r.o., Južné nábrežie 13, Košice (ďalej aj „BPMK“ alebo „správca“). Mesačný zálohový predpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 3.2. Nájomcovia sú povinní platiť nájomné a úhradu za služby (plnenia) poskytované s užívaním predmetu nájmu preddavkovo, mesačne pozadu, do 5. dňa nasledujúceho mesiaca. Služby (plnenia) poskytované s užívaním predmetu nájmu podliehajú ročnému zúčtovaniu. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vypracuje správca a doručí bez zbytočného odkladu nájomcom.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrady za predmet nájmu je možné zvýšiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu v nej uvedenom, inak ku dňu jej účinnosti,
 - b) jednostranným zvýšením úhrady za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu zo strany prenajímateľa z dôvodu zvýšenia cien dodávaných plnení / služieb spojených s užívaním predmetu nájmu (a to aj spätne [napr. v prípade oneskoreného vyúčtovania nedoplatku zo strany ich dodávateľa]), pričom za takýto dôvod sa považuje nielen priame zvýšenie ceny alebo záloh, ale aj ich nepriame zvýšenie, napr. z dôvodu zmeny výpočtových základov (napr. pri zmene počtu osôb užívajúcich príslušný byt a pod.)
 - c) jednostranným zvýšením nájomného zo strany prenajímateľa, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení jeho výška, resp. sa zmenia/zrušia právne predpisy upravujúce výšku dohodnutého nájmu.

IV. ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 4.1. Nájomcovia sa zaväzujú vykonávať na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a jeho bežnou údržbou. V prípade, ak tak nájomcovia neurobia, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení sám na náklady nájomcov.
- 4.2. Nájomcovia sa zaväzujú oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24-och hodín potrebu tých opráv v dome, ktoré má znášať prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 4.3. Prenajímateľ sa zaväzuje na základe písomného oznámenia nájomcov vykonať alebo zabezpečiť vykonanie potrebných opráv v rozsahu, v akom povinnosť ich vykonania nezaťažuje nájomcov. Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu týchto opráv a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomcovia sú oprávnení vykonávať stavebné úpravy resp. iné zmeny len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 4.4. Nájomcovia sú povinní bezodkladne nahlásiť správcovi každú poruchu, haváriu alebo inú mimoriadnu situáciu telefonicky na **dispečing, t.č.:** alebo **emailom na adresu dispecing@bpmk.sk**. Služba dispečingu je nepretržitá, 24 hodín denne (aj v dňoch pracovného voľna a počas sviatkov).

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcom nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť, že tento bude spôsobilým na dohodnuté užívanie.
- 5.2. Evidenčný list vyhotovuje správca a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Nájomcovia sú povinní oznámiť správcovi zmeny v členoch domácnosti uvedených v evidenčnom liste do 5 pracovných dní počítaných odo

- dňa, keď k zmene došlo.
- 5.3. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 - 5.4. Nájomcovia nesmú v predmete nájmu vykonávať ani umožniť inej osobe vykonávanie podnikateľskej činnosti, ani zriadiť, či umiestniť v ňom sídlo alebo miesto podnikania.
 - 5.5. Nájomcovia berú na vedomie, že v predmete nájmu je zakázané chovať zvieratá. Táto podmienka sa nevzťahuje na vodiaceho psa zdravotne znevýhodneného občana.
 - 5.6. Nájomcovia sú povinní vykonať všetky preventívne opatrenia smerujúce k odvráteniu vzniku škody alebo jej zmierneniu, ak je to možné a súčasne sú povinní odstrániť následky škodovej udalosti alebo nahradiť škodu, za ktorú zodpovedajú. Nájomcovia zodpovedajú prenajímateľovi za škodu na predmete nájmu spôsobenú nimi, členmi ich domácnosti, alebo spôsobenú tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu so súhlasom nájomcov alebo s jeho vedomím.
 - 5.7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo správca je oprávnený kontrolovať stav predmetu nájmu a jeho časti, ako aj dodržiavanie zmluvy a povinností nájomcov. Nájomcovia sa zaväzujú za týmto účelom umožniť prenajímateľovi alebo správcovi vykonať prehliadku predmetu nájmu.
 - 5.8. Nájomcovia ako aj osoby s nimi žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad správcovi dane (mesto Košice). V prípade, zvýšeného počtu osôb sú nájomcovia povinní do 30 dní oznámiť správcovi dane vznik poplatkovej povinnosti k miestnej dani z komunálneho odpadu. Rovnako postupujú pri narodení ďalšieho člena domácnosti.
 - 5.9. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcov nachádzajúce sa v predmete nájmu.
 - 5.10. Nájomcovia sú povinní užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
 - 5.11. Nájomcovia sú povinní poistiť predmet nájmu počas jeho užívania voči škodám, ktoré v ňom môžu vzniknúť.
 - 5.12. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 663 - 684 Občianskeho zákonníka.

VI. SKONČENIE NÁJMU

- 6.1. Zmluva o nájme zaniká:
 - písomnou výpoveďou,
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - odstúpením od zmluvy v súlade s ustanovením § 679 Občianskeho zákonníka.
- 6.2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti vyplývajúce zo zmluvy, vrátane výpovede, sa doručujú na adresu predmetu nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade odovzdania (opustenia) predmetu nájmu sa písomnosti vyplývajúce zo zmluvy doručujú na adresu, pod ktorou sú nájomcovia evidovaní v registri obyvateľov (trvalého pobytu). Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý bude zásielka doručovaná poštovým podnikom vrátená druhej strane s poznámkou "nevyzdvihnutá v odbernej lehote" alebo "adresát sa odsťahoval", "adresát je neznámy" alebo iná poznámka podobného významu.
- 6.4. Písomnou dohodou zmluvných strán možno zmluvu ukončiť ku ktorémukoľvek dňu.
- 6.5. V prípade ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6.6. V prípade, ak nájomcovia po skončení doby platnosti zmluvy predmet nájmu nevypracú a neodovzdajú najneskôr deň po uplynutí doby nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov za každý deň neoprávneného užívania predmetu nájmu bez platnej zmluvy úhradu zmluvnej pokuty vo výške 6 €.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu..
- 7.2. Pokiaľ táto zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka - zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení.
- 7.3. Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Nájomcovia podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov.

- 7.4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, jeden exemplár obdržia nájomcovia, tri sú určené pre prenajímateľa.
- 7.5. Zmluvné strany uzavreli zmluvu slobode, vážne, žiadna zo strán nekonala v tiesni, omyle, či za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 7.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V, dňa.....

Prenajímateľ:

.....
Mesto Košice

Ing. Jaroslav Polaček, primátor

V, dňa.....

Nájomcovia:

.....
Ladislav Barna

.....
Agnesa Barnová

.....
Zdenka Muránska

Bytový podnik mesta Košice, Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice

IČO: 44518684

DIČ: 2022722075

IČ DPH: SK2022722075

Mestský súd Košice I, oddiel: s.r.o., vložka číslo 22846/V

Variabilný symbol:

BARNA LADISLAV

Adresa:

Číslo účtu:

ZÁLOHOVÝ PREDPIS PLATIEB (daňový doklad)

Dátum vyhotovenia: 9. 8. 2023

Dátum dodania: posledný deň mesiaca

Dátum splatnosti: k 5. dňu nasledujúceho mesiaca

Vec: Mesačný zálohový predpis platieb za užívanie bytu platný od 1.8.2023

Inkasné číslo:

Predpis za účet Nájomníci (v EUR)	Sadzba %	Základ	DPH	bez DPH	Spolu v EUR
Základné nájomné	0 %	51,38	0,00		51,38
Základné nájomné záhrada	0 %	73,50	0,00		73,50
Studená voda	20 %	26,23	5,24		31,47
Zrážková voda	20 %	0,88	0,18		1,06
Spracovanie vyúčtovania	20 %	0,42	0,08		0,50
Mesačná zálohová úhrada celkom		152,41	5,50	0,00	157,91

Upozornenie : V prípade havárie vo Vašom byte volajte prosím havarijnú službu BPMK na tel.čísle

Stránkové hodiny :

Pondelok 8.00 - 12.00 12.30 - 15.00
Streda 8.00 - 12.00 12.30 - 16.00
Piatok 8.00 - 12.00

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Ing. Peter Miklovič, v.r., konateľ

Vybavuje

Košice, dňa 9. 8. 2023